TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

Zusässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftejn sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

I.1.2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

In WA-Fläche A ist je vollendete 75 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.

I.1.3 zulässige Grundfläche (§ 19(4) BauNVO)

In WA-Fläche B gilt unter Einbeziehung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5.

I.1.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Tourismus

Das SO Tourismus dient vorwiegend touristischen Nutzungen und ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Einrichtungen zur gesundheitlichen Betreuung und sportlichen Betätigung, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen.

I.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Im Baugebiet ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0 m zulässig.

I.3. Grünordnerische Festsetzungen

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.3.1 Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 25a, 20 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 30 Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 18 cm. Die Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata (*Eingriffliger Weißdorn*), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (*Zweigriffliger Weißdorn*), Malus sylvestris (*Holz- Apfel*), Prunus domestica (*Haus-Pflaume*), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (*Vogel- Kirsche*), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Pyrus communis (Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (*Elsbeere*)

I.3.2 Grünfläche Parkanlage (§9 (1) Nr.15 BauGB)

Die zur Umwandlung in Grünflächen dargestellten Waldflächen sind in ihrem Altbaumbestand auszulichten und in eine parkartige Grünfläche umzugestalten.

I.3.3 Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Das Regenwasser ist über Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

I.3.4 Maßnahmen zum Artenschutz (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Herrichtung eines feucht-kühlen Fledermauswinterquartiers unterirdisch (**AM 1**)

Das Fledermauswinterquartier muss eine Grundfläche von wenigstens 100 qm aufweisen. Neben einem vandalismussicheren Verschluss ist ein Einflug von mind. 50 x 10cm (Breite x Höhe) erforderlich. Ferner sollte das Spaltenpotenzial im Quartier durch geeignete Maßnahmen deutlich erhöht werden. Sofern darüberliegende Gebäudeteile abgebrochen werden, ist eine Übererdung (Frostsicherung) des Bauwerks vorzusehen. Eine relative Luftfeuchtigkeit von nahezu 100 % muss durchgängig gewährleistet werden.

b) Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Fledermauswinterquartiers oberirdisch mit Ersatzbrutkästen (**AM 2**)

Das Fledermauswinterquartier muss eine Grundfläche von wenigstens 200 bis 300qm aufweisen. Die Quartieröffnung sollte etwa 2 x 2 m betragen. Die Sicherung der Zugangsöffnung muss durch horizontale Gitterstäbe (Abstand >12 cm) erfolgen. Die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % einpegeln. Hierfür ist ggfs. eine Regenwassereinleitung und Verrieselung auf dem Betonfußboden erforderlich. Neben der Öffnung des Mauerwerks (Freilegen von Fugen) sollte die Montage verschiedener Spaltenquartiere (Fertigkästen /-schalen, flächiger Plattenquartiere) vorgesehen werden. Ergänzend sind im Winterquartier 15 Ersatznester für Rauchschwalben anzubringen.

c) Toträume als Ersatzbrutplätzen für die Rauchschwalbe (**AM 3**)

Öffnung und Herrichtung von fünf Toträumen als Brutraum für Rauchschwalben mit insgesamt 10 Ersatznestern.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

II.1 Bodendenkmalschutz

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt das Baudenkmal 501. Gemäß Eintrag in der Denkmalliste unterliegt das ehemalige KdF-Bad mit allen Freiflächen dem Denkmalschutz.

III. Hinweise

III.1 Munitionsbergung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

III.2 Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Fledermaus, Rauchschwalbe). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen, die an unterirdischen (zentraler Teil des Gemeinschaftshauses, Keller, Versorgungstunnel) möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden. Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Verluste von Fledermaussommer- und zwischenquartieren sind durch entsprechende bautechnische Maßnahmen auszugleichen (z.B. Herstellung einer Quartierspalte unter Trauf-Verblechungen, Erhalt der Zugänge zu vertikalen Dehnungsfugen, Erhalt von Quartieren unter Gesimsverblechung durch Einbringen einer schmalen Holzlattung mit Spaltenmaß 20 bis 25 mm).

Brutplatzverluste gebäudebrütender Arten sind durch Anbringung von Ersatznestern / -kästen im Verhältnis 1:1,5 bis 1:2 auszugleichen.

III.3 Monitoring

Für die durchgeführten Maßnahmen (AM 1 bis AM 3) ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete, hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl
- VI — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen (privat) mit Strassenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) hier: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen hier: Parkanlage (privat)

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald
- umzuwandelnder Wald

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Pflanzung
- K, L, B — Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen
  - LSG
  - Biotop

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
- GSt — Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom **21.06.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **02.07.2012** erfolgt.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **08.01.2013** durchgeführt.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom **26.11.2002** unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **25.03.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 23 A „Block IV Nord" mit Begründung vom **02.04.2012 bis 03.05.2013** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, dienstags von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am **18.03.2014** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **20.06.2013** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **27.03.2014** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den **02.04.2014** Bürgermeister

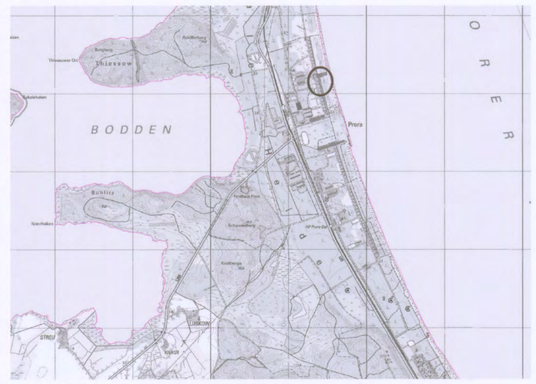
10) Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **7.4.2014** durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des **07.04.2014** in Kraft getreten.

Binz, den **07.04.2014** Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 23A "Block IV Nord".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23A "Block IV Nord", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53; 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
Bebauungsplan
Nr. 23A
"Block IV Nord"
Satzungsfassung

Fassung vom 12.11.2012, Stand 10.05.2013 Maßstab 1:1000